677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.832:

xxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxx x
xxxxxxx
xxxx xxxx xxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

Klagernes advokat har i skrivelse af 8/11 2002 til selskabet anført:

> "Da min klient efter overtagelsen kunne konstatere at huset sine steder hviler på et fundament, der kun er 30 cm dybt, mens det intetsteds nærmer sig de almindeligt anvendte 90 cm. anmeldte han umiddelbart efter skaden til Alm. Brand i henhold til ejerskifteforsikringen.
>
> Som svar herpå fremkom forsikringsselskabets skrivelse af 26. oktober 2001, hvori taksator P.L. nægter dækning under henvisning til at der ikke er 'nærliggende risiko for skader.'

Det er min opfattelse, at selskabets holdning på dette punkt ikke er korrekt, idet der når et hus hviler på så spinkel en fundering, som det her er tilfældet, altid vil være nærliggende risiko for skader. Det faktum, at muren siden sin opførelse har stået i mere end 10 år, bevirker efter min bedste overbevisning ikke, at man deraf kan slutte, at der aldrig vil ske skader som følge af den dårlige fundering.

…

Jeg henviser til brug for sagens behandling til Boligministeriets Bygningsreglement for Købstæderne og Landet af 10. juni 1960. Det fremgår af bygningsreglementets § 5.3.1 vedrørende fundamenter, at 'fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm. under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade at ovenstående krav lempes.'

Det fremgår af ovenstående uddrag, at ca. 90 cm. normalt vil kunne anses som værende frostfri dybde. Det fremgår tydeligt ved en besigtigelse på ejendommen G.E.vej 5, at der bestemt ikke er funderet i overensstemmelse med bygningsreglementet. Det bemærkes, at skønt der er tale om et aldrende regelsæt, har det fortsat været gældende ved skalmuringens opførelse sidst i firserne. Ifølge de foreliggende oplysninger er skalmuringen foretaget i 1989."

I selskabets skrivelse af 23/12 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Situationen er den, at den oprindelige bygning opført i 1775, hvor der os bekendt ikke fandtes et egentligt bygningsreglement og dermed krav til f.eks. fundamentets dybde, er moderniseret sidst i 1980, hvor der er opført en ydre halvstensmur.

Halvstensmuren er opført på et delvist selvstændigt fundament med en varierende dybde fra 15 til 50 cm. Der er tale om en mur, som ikke indgår i den bærende konstruktion. Derfor har den alene kosmetisk og isoleringsmæssig betydning, og et dybere fundament ville kun sikre muren mod eventuelle bevægelser i de øverste jordlag

på grund af frost. Et dybere fundament ville næppe have den store indflydelse på stabiliteten af den oprindelige bygningskonstruktion fra 1775.

A.Ø.A. [klagerens advokat] henholder sig til, at der almindeligvis anvendes fundamenter med en dybde på 90 cm. Det er helt korrekt, at den gængse dybde for fundamenter anses for at være 90 cm., men vores erfaring siger også, at bygninger fra 1775 slet ikke er funderet så dybt.

…

På den tid blev der anvendt de for tidspunktet anerkendte konstruktioner og metoder, som var mulige med datidens materialer. At de ikke svarer til nutidens krav, er ikke ensbetydende med, at konstruktionen skal betragtes som en skade, der opfylder skadedefinitionen.

Opførelse af halvstensmuren er ikke udført som en del af en nyopførelse, men udelukkende renovering/modernisering, hvorfor udgangspunktet ville være det på opførelsen (1775) gældende reglement, hvor der os bekendt ikke fandtes et bygningsreglement. I øvrigt skal vi bemærke, at bygningsmyndighederne ikke kræver byggesagsbehandling af en renovering/modernisering af en bygnings facade som den omhandlende.

Alt i alt kan A.Ø.A. ikke henvise til Boligministeriets Bygningsreglement for Købstæderne og Landet af 10. juni 1960. Det er heller ikke logisk at tage udgangspunkt i det reglement, hvorfor vi skal afvise, at henvisningen kan anvendes i omhandlende tilfælde.

…

Ifølge vores skadekonsulent P.L. har forsikringstageren alene gjort gældende, at fundamentet var utilstrækkeligt. Forsikringstageren har ikke dokumenteret, at der var skade på hverken fundamentet eller halvstensmur, eller at det efter hans opfattelse utilstrækkelige fundament var ensbetydende med, at der var nærliggende risiko for skade, hvis der ikke blev taget hånd om det.

Skadekonsulenten har ved sine besigtigelser heller ikke konstateret skader, der kunne relateres til ydermurens fundament. Derimod har han kraftigt påpeget, at den mo-

dernisering, som forsikringstageren havde iværksat kunne påvirke bygningens stabilitet.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinition. Der kunne ikke konstateres skade på halvstensmur, og det synes også usandsynligt, at der har været nærliggende risiko for skade henset til murens alder. Vi skal derfor fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning, hvad angår det anmeldte forhold.

Endelig skal vi bemærke, at det ifølge vores cheftaksator H.E.S.-L. er yderst risikabelt at grave tæt på et gammelt fundament, idet dybden kan variere meget, ligesom det kan være porøst. Skulle halvstensmuren være opført på et fundament med en dybde på 90 cm., ville det efter vores opfattelse have indebåret en betydelig risiko for udskridning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, om huset lider af en skade, finder nævnet, at der må tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1775. Henset hertil finder nævnet ikke, at den utilstrækkelige fundering af skalmuren udgør en skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann